

## ***LA SICUREZZA STATICA E SISMICA DEGLI EDIFICI PRODUTTIVI:***

*obblighi normativi, tipologie di intervento, costi medi,  
agevolazioni*

## ***LE AGEVOLAZIONI FISCALI C.D. «SISMABONUS» 2017 APPLICATE AGLI EDIFICI AD USO PRODUTTIVO LIMITI E POTENZIALITÀ***

*Marco ZANDONÀ  
ANCE–Fiscalità Edilizia  
(fiscalitaedilizia@ance.it)*

*Bologna, 6 settembre 2017*

# I NUMERI DELLE COSTRUZIONI

## Investimenti in costruzioni\*

### Var% in quantità

	2014	2015	2016(°)	Var. % 2016/2007
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>-6,8%</b>	<b>-1,0%</b>	<b>-0,6%</b>	<b>-36,4%</b>
<b>abitazioni</b>	<b>-7,1%</b>	<b>-0,3%</b>	<b>0,2%</b>	<b>-28,6%</b>
-nuove (°)	-21,7%	-2,1%	-1,8%	-63,4%
-manutenzione straordinaria (°)	1,5%	0,5%	1,1%	20,4%
<b>non residenziali</b>	<b>-6,5%</b>	<b>-1,8%</b>	<b>-1,5%</b>	<b>-43,5%</b>
-private(°)	-7,5%	-4,3%	0,8%	-38,3%
-pubbliche(°)	-5,0%	1,9%	-4,5%	-49,4%

Anche il 2017 sembra registrare una ulteriore contrazione degli investimenti nel comparto non residenziale

Dall'inizio della crisi, nel settore residenziale, è l'unico comparto che ha registrato un costante segno positivo

(\*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà

(°) Stime Ance

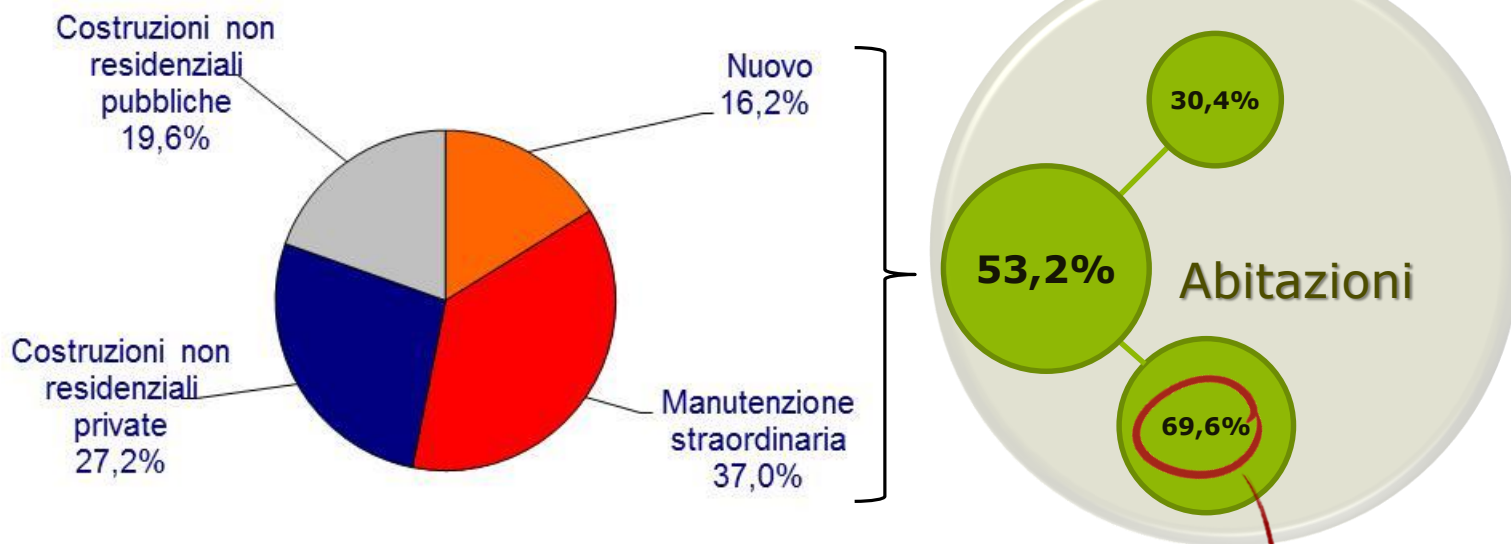
Elaborazione Ance su dati Istat

Fonte: Ance «OSSERVATORIO CONGIUNTURALE SULL'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI» – LUGLIO 2017

# I NUMERI DELLE COSTRUZIONI

## Investimenti in costruzioni – distribuzione per comparto

**ANNO 2016**



Fonte: Ance «OSSERVATORIO CONGIUNTURALE SULL'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI» – Gennaio 2017

**Nel comparto residenziale, l'incidenza della riqualificazione è più che doppia rispetto al segmento delle nuove costruzioni**

# I NUMERI DELLE COSTRUZIONI

## Un patrimonio residenziale obsoleto

### STIMA DELLA SUPERFICIE DELLE ABITAZIONI OCCUPATE IN EDIFICI AD USO RESIDENZIALE PER EPOCA DI COSTRUZIONE E STRUTTURA PORTANTE (mq)

**Muratura**

Zona	< 1945	1945-80	1981-00	> 2000	Totale
1	20.870.339	34.935.126	7.926.992	1.424.386	<b>65.156.843</b>
2	120.097.953	254.440.506	47.809.240	10.472.332	<b>432.820.031</b>
3	153.623.670	325.468.364	61.155.338	13.395.716	<b>553.643.088</b>

**Cemento  
armato**

Zona	< 1945	1945-80	1981-00	> 2000	Totale
1	775.049	21.220.633	21.795.760	5.674.062	<b>49.465.504</b>
2	2.950.222	160.675.916	132.227.660	42.354.177	<b>338.207.975</b>
3	3.773.785	205.529.097	169.139.422	54.177.477	<b>432.619.781</b>

# I NUMERI DELLE COSTRUZIONI

## Un patrimonio residenziale obsoleto

### STIMA DEL COSTO DI INTERVENTO DI MIGLIORAMENTO SISMICO NELLE ZONE A MAGGIOR RISCHIO SISMICO (1,2,3) - mln euro

Muratura

Zona	< 1945	1945-80	1981-00	> 2000	Totale
1	1.878	4.192	595	85	6.751
2	7.206	20.355	2.151	314	30.027
3	4.609	13.019	1.376	201	19.204

Cemento  
armato

Zona	< 1945	1945-80	1981-00	> 2000	Totale
1	70	3.979	1.308	170	5.527
2	177	22.093	3.967	424	26.660
3	113	14.387	2.537	271	17.308

**105 mld €**

- Zona 1: 12 mld €
- Zona 2: 57 mld €
- Zona 3: 36 mld €

# PREVENZIONE SISMICA



## «Sismabonus ordinario»

- ❑ dal 01.01.2017 al 31.12.2021= per interventi «antisismici» eseguiti su abitazioni e immobili produttivi in zone sismiche 1, 2 e 3, da ripartire in 5 anni, con una rimodulazione della % di detrazione, variabile al 50%, 70% e 80% in funzione dell'intervento antisismico realizzato

## «Sismabonus condomini»

- ❑ dal 01.01.2017 al 31.12.2021= per interventi «antisismici» eseguiti su interi condomini in zone sismiche 1, 2 e 3, da ripartire in 5 anni, con una rimodulazione della % di detrazione, variabile al 50%, 75% e 85% in funzione dell'intervento antisismico realizzato
- ❑ possibilità di cedere il credito alle imprese esecutrici degli interventi e a «soggetti privati»

**Accolta la richiesta ANCE di modulare l'incentivo in funzione dell'efficacia dell'intervento**

# PREVENZIONE SISMICA



## «SISMABONUS ORDINARIO»

### DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI

❖ **«Nuovo» art. 16, co.1bis-1quater, e 1-sexies, D.L. 63/2013 (conv. nella Legge 90/2013)**

Per le spese sostenute dal 01.01.2017 al **31.12.2021**, per interventi antisismici eseguiti su costruzioni adibite ad **abitazioni** e ad **attività produttive**, ubicate in **zone sismiche 1, 2 e 3**, spetta una detrazione, da ripartire in **5 anni**, pari al:

- ✓ **50%** delle spese sostenute, sino ad un **massimo di 96.000 euro** per unità immobiliare, per interventi sulle parti strutturali che **non conseguono un miglioramento della classe sismica**
- ✓ **70%** delle spese sostenute sino ad un **massimo di 96.000 euro** per unità immobiliare, per interventi che **riducono il rischio sismico di 1 classe**
- ✓ **80%** delle spese sostenute sino ad un **massimo di 96.000 euro** per unità immobiliare, per interventi che **riducono il rischio sismico di 2 classi**

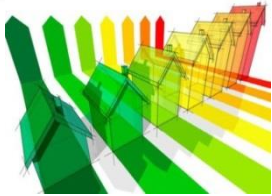
Novità in  
pillole...

- *Estensione a tutte le abitazioni (non solo alle «abitazioni principali»),*
- *Estensione alla zona sismica 3,*
- *Ripartizione in 5 anni (anziché in 10),*
- *Modulazione della % in funzione della tipologia di intervento*

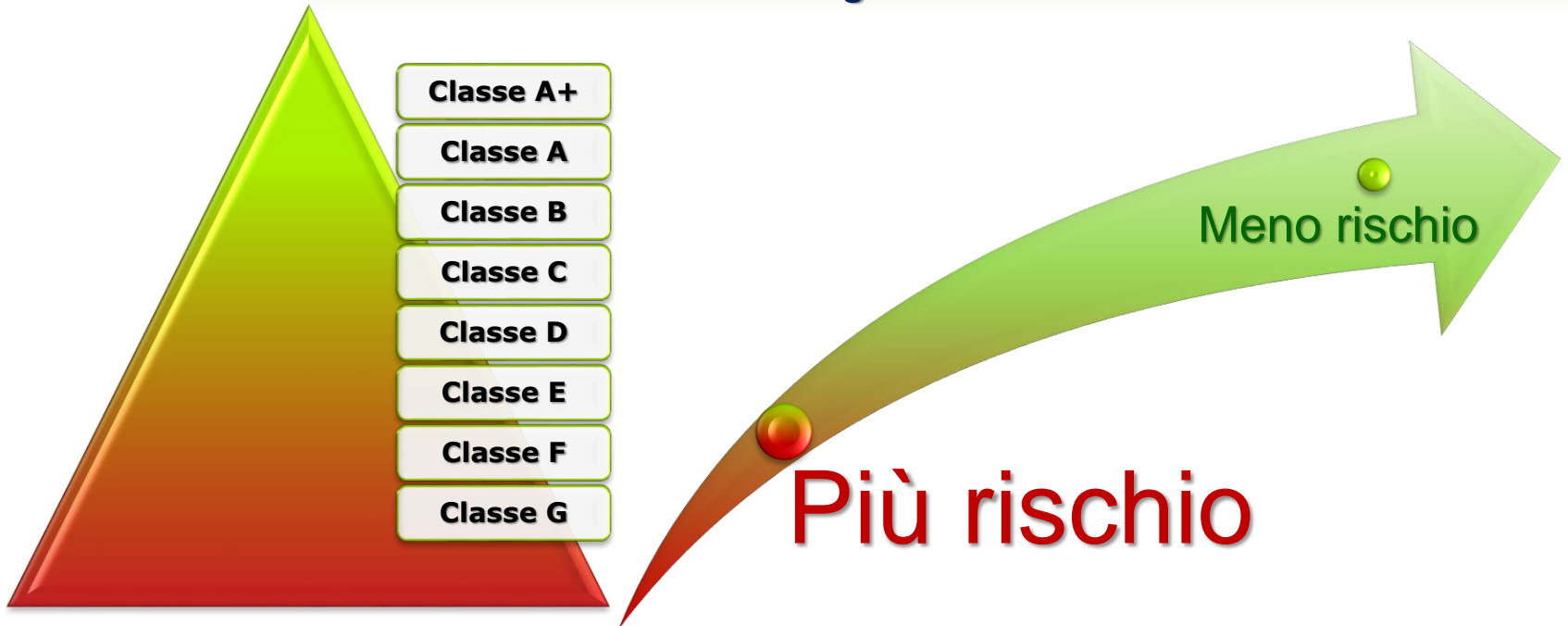
# PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS ORDINARIO»  
DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI



Classificazione rischio sismico dell'edificio  
Decreto MIT 28 febbraio 2017 definisce le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni e le modalità di attestazione dell'efficacia degli interventi realizzati



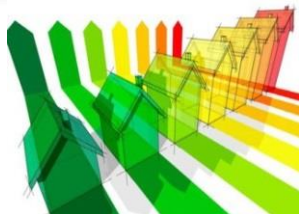


# PREVENZIONE SISMICA



## «SISMABONUS ORDINARIO»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI



## Classificazione rischio sismico dell'edificio

Decreto MIT 28 febbraio 2017

Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni

### Metodo convenzionale

- applicabile a qualsiasi tipologia di costruzione
- basato sull'applicazione dei normali metodi di analisi previsti dalle attuali Norme tecniche
- consente la valutazione della classe di rischio della costruzione, sia nello stato di fatto sia nello stato conseguente all'eventuale intervento, (miglioramento di una o più classi di rischio)

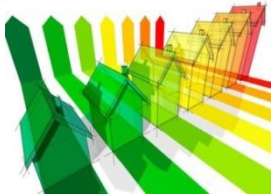
### Metodo semplificato

- basato sulla classificazione macrosismica dell'edificio
- indicato per una valutazione economica e speditiva (senza specifiche indagini e/o calcoli) della classe di rischio
- utilizzabile sia per una valutazione preliminare indicativa sia per l'accesso al beneficio fiscale in relazione all'adozione di interventi di tipo locale, consentendo al massimo il miglioramento di una sola classe di rischio

# PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS ORDINARIO»  
DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI



Classificazione rischio sismico dell'edificio  
Decreto MIT 28 febbraio 2017  
Modalità di attestazione dell'efficacia degli interventi realizzati



Il progettista dell'intervento strutturale assevera, secondo i Contenuti delle Linee Guida, la classe di rischio dell'edificio precedente all'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dei lavori



Il direttore dei lavori e il collaudatore statico (se nominato ex lege), al collaudo dei lavori, attestano per rispettiva competenza, la conformità degli interventi eseguiti al progetto asseverato

# PREVENZIONE SISMICA



## «SISMABONUS ORDINARIO»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI

## SOGGETTI AMMESSI



CM 29/E del 18.09.2013

**Soggetti IRPEF e IRES (società, cooperative, etc.) che sostengono le spese per gli interventi antisismici e detengono il bene immobile in base ad un titolo idoneo (proprietà o altro diritto reale, locazione, o altro diritto reale di godimento)**

# PREVENZIONE SISMICA



## «SISMABONUS ORDINARIO»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI

### FABBRICATI AGEVOLATI

#### Costruzioni:

- **adibite ad abitazioni o ad attività produttive** (a prescindere dalla classificazione catastale)
- **ubicate in aree ad alta pericolosità sismica: zone 1, 2 e 3**, individuate in base all'**Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003**



CM 29/E del 18.09.2013

*Unità immobiliari in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali e non commerciali*

# PREVENZIONE SISMICA



## «SISMABONUS ORDINARIO»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI

### INTERVENTI AGEVOLATI (art.16-bis, co.1, lett.i, del D.P.R. 917/1986)

- opere per la **messa in sicurezza statica** in particolare sulle **parti strutturali** degli edifici
- redazione della **documentazione obbligatoria**, atta a **comprovare la sicurezza statica**
- **interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione obbligatoria**



**Spese detraibili:** dal 1° gennaio 2017, tra i costi detraibili dell'intervento rientrano anche le **spese sostenute per la classificazione e verifica sismica degli immobili** (solo se propedeutiche ai lavori agevolati)

**Limite di spesa agevolato:** 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno.

In caso di prosecuzione in più anni dello stesso intervento, nel calcolo del limite dei 96.000 euro si devono considerare le spese sostenute in anni precedenti per le quali si è già fruito della detrazione

## PREVENZIONE SISMICA



### «SISMABONUS ORDINARIO»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI

**CONDIZIONE** (art.16, co.1-bis, DL 63/2013 -convertito nella legge 90/2013- sostituito dalla legge 232/2017)

Procedure autorizzatorie avviate «dopo la data di entrata in vigore della  
presente disposizione»

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
COSTRUTTORI EDILI

sostiene...

*Si può sostenere che resta ferma la data originaria del 4 agosto 2013 per l'avvio delle procedure autorizzatorie, fermo restando che rientrano nel nuovo bonus solo le spese sostenute dal 1° gennaio 2017*

*Si fa riferimento alla data originaria del 4 agosto 2013 (entrata in vigore della legge 90/2013, di conversione del DL 63/2013, istitutiva dell'agevolazione) o alla data del 1° gennaio 2017 ? (entrata in vigore della legge 232/2016 che ha riscritto la norma originaria)*

# PREVENZIONE SISMICA



## «SISMABONUS ORDINARIO»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI ESISTENTI

### MODALITA' OPERATIVE

Valgono le **modalità** per la detrazione del **36%-50%**



CM 29/E del 18.09.2013

*«Per l'individuazione della disciplina applicabile -modalità di pagamento, fruizione della detrazione, documentazione da conservare- in assenza di indicazioni nella disposizione in esame ... si ritiene che si debba far riferimento alle disposizioni applicabili per gli interventi di cui alla lett. i) del comma 1 dell'art.16-bis del TUIR»*

### DIVIETO DI CUMULO (art.1, co.3, legge 232/2016)

La detrazione non è cumulabile con agevolazioni già spettanti per le medesime finalità sulla base di norme speciali per interventi in aree colpite da eventi sismici

# RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



**Eco-Bonus  
«ordinario»**

**Eco-Bonus  
«condomini»**



## «ECO-BONUS»:

DETRAZIONE IRPEF /IRES DEL 65% PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

- detrazione al 65%** per interventi energetici eseguiti su
  - ✓ dal 06.06.2013 al 31.12.2017 su **single unità immobiliari**
  - ✓ dal 06.06.2013 al 31.12.2021 su **parti comuni condominiali**
  
- dal 01.01.2017 al 31.12.2021 per interventi energetici eseguiti su **parti comuni condominiali** =
  - ✓ **detrazione al 70%** su involucro con incidenza > 25% della sup. disperdente lorda
  - ✓ **detrazione al 75%** diretti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva

**Limite spese agevolate = 40.000 per singola unità dell'edificio**

**Cessione del credito:** possibile per tutti i condomini (non solo gli incapienti) e nei confronti sia delle imprese esecutrici degli interventi sia di «soggetti privati», con esclusione degli istituti di credito e degli intermediari finanziari. Modalità da definire con provvedimento dell'AdE da adottare entro il prossimo 1° marzo



# RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



## «ECO-BONUS ORDINARIO»: DETRAZIONE IRPEF /IRES DEL 65% PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

### INTERVENTI AGEVOLATI

INTERVENTO	SPESE SOSTENUTE	PERCENTUALE DI DETRAZIONE	VALORE MASSIMO DI DETRAZIONE	LIMITE MASSIMO DI SPESA
Riqualificazione energetica "globale"	01/01/2007 – 05/06/2013	55%	100.000 euro	181.818,18 euro
	06/06/2013 – 31/12/2017	65%		153.846,15 euro
Strutture opache orizzontali, verticali, finestre comprensive di infissi	01/01/2007 – 05/06/2013	55%	60.000 euro	109.090,90 euro
	06/06/2013 – 31/12/2017	65%		92.307,69 euro
Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda	01/01/2007 – 05/06/2013	55%	60.000 euro	109.090,90 euro
	06/06/2013 – 31/12/2017	65%		92.307,69 euro
Acquisto e posa in opera delle schermature solari	01/01/2015 – 31/12/2017	65%	60.000 euro	92.307,69 euro
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione	01/01/2007 – 05/06/2013	55%	30.000 euro	54.545,45 euro
	06/06/2013 – 31/12/2017	65%		46.153,84 euro
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza, o impianti geotermici a bassa entalpia	01/01/2008 – 05/06/2013	55%	30.000 euro	54.545,45 euro
	06/06/2013 – 31/12/2017	65%		46.153,84 euro
Sostituzione di scaldacqua tradizionali con quelli a pompa di calore	01/01/2012 – 05/06/2013	55%	30.000 euro	54.545,45 euro
	06/06/2013 – 31/12/2017	65%		46.153,84 euro
Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	01/01/2015 – 31/12/2017	65%	30.000 euro	46.153,84 euro
Acquisto, installazione e messa in opera dispositivi multimediali per controllo da remoto impianti di riscaldamento , acqua calda e climatizzazione abitazioni	01/01/2016 – 31/12/2017	65%	-	Spese sostenute

# PREVENZIONE SISMICA



«ACQUISTO CASE ANTISISMICHE IN ZONA 1»  
«NUOVO» ART. 16, CO.1-SEPTIES, D.L. 63/2013 (CONV. IN L. 90/2013)  
ART. 46-QUATER, D.L. 50/2017 (CONV. CON MODIF. IN LEGGE 96/2017)



## AGEVOLAZIONE

- DETRAZIONE DALL'IMPOSTA SUL REDDITO RICONOSCIUTA ALL'ACQUIRENTE DI ABITAZIONI FACENTI PARTE DI EDIFICI DEMOLITI E RICOSTRUITI (ANCHE CON VARIAZIONE VOLUMETRICA) DA IMPRESE DI COSTRUZIONI CHE LI CEDONO, IN ZONA SISMICA 1



## CONDIZIONI

- INTERVENTO SU INTERO EDIFICIO ESEGUITO DA IMPRESA DI COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE IMMOBILIARE
- INTERVENTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, ANCHE CON VARIAZIONE VOLUMETRICA RISPETTO ALLA PREESISTENTE, OVE CONSENTITA DA NORME URBANISTICHE
- ACQUISTO (ROGITO) DELL'UNITÀ IMMOBILIARE ENTRO 18 MESI DAL TERMINE DEI LAVORI



## BENEFICIO

- DETRAZIONE PARI AL 75%/85% (A SECONDA DEL MIGLIORAMENTO OTTENUTO IN TERMINI DI CLASSE SISMICA) DEL PREZZO INDICATO IN ATTO ENTRO UN AMMONTARE MASSIMO DI SPESA DI 96.000 EURO

# PREVENZIONE SISMICA



## «SISMABONUS» QUESTIONI DA CHIARIRE

*Data di avvio delle procedure urbanistiche autorizzative di interventi "antisismici" agevolabili con «Sismabonus»*

*Unico riferimento rilevante ai fini del bonus dovrebbe essere la data di sostenimento della spesa, rendendo applicabile il «Sismabonus» per tutti gli interventi agevolabili, le cui procedure siano state avviate dal 4 agosto 2013, ma differenziando la percentuale di detrazione riconosciuta nel momento in cui la spesa è sostenuta*

*Tetto massimo di spesa annua (96.000 euro) per lavori di prevenzione sismica nell'ipotesi di prosecuzione*

*La disciplina dei lavori di prosecuzione (unico limite di importo massimo di spesa) potrebbe applicarsi solo nel caso in cui siano verificate congiuntamente le seguenti condizioni:*

- (1) esecuzione dei lavori in 2 annualità consecutive nell'arco del quinquennio agevolato*
- (2) autorizzazione dei lavori con un unico titolo urbanistico abilitativo*

*Criterio di imputazione dei costi per lavori di prevenzione sismica sostenuti da soggetti passivi IRES per accedere al «Sismabonus»*

*soggetti IRES potrebbero continuare ad adottare il «criterio di competenza» (art.109 del D.P.R. 917/1986) anche con riferimento alle spese sostenute in relazione agli interventi agevolabili dal «Sismabonus»*

# PREVENZIONE SISMICA



## «SISMABONUS» QUESTIONI DA CHIARIRE

*Fruizione del  
«Sismabonus» per  
immobili residenziali  
posseduti da società*

*Il «Sismabonus» si dovrebbe applicare per gli immobili residenziali «patrimonio» posseduti sia dalle società di persone che dalle società di capitali*

*Classificazione sismica  
del territorio rilevante per  
accedere al  
«Sismabonus»*

*Il rinvio all' O.P.C.M. 3274/2003 va inteso solo come rimando al provvedimento generale in tema di classificazione sismica del territorio. Pertanto, nell'ipotesi in cui la Regione abbia nel tempo aggiornato l'elencazione dei comuni del proprio territorio in termini di pericolosità sismica, si ritiene possa prevalere quest'ultima classificazione per accedere al «Sismabonus»*

*Possibilità di cumulo del  
«Sismabonus» e dell'  
«Ecobonus» per lavori  
contestualmente eseguiti*

*La cumulabilità tra «Sismabonus» ed «Ecobonus» è ammessa nel caso di spese distinte (fatture e pagamenti distinti in funzione della tipologia d'intervento)*

## I NODI URGENTI: LE AZIONI IN CORSO

### L'EVOLUZIONE DEL MERCATO: GLI IMMOBILI PRODUTTIVI E I BONUS FISCALI PER INTERVENTI DI PREVENZIONE SISMICA



1. Il «Sismabonus» riconosce gli stessi limiti di spese agevolabili (96.000 euro per unità immobiliare) per immobili residenziali ed immobili produttivi
2. Il «Sismabonus» ammette la possibilità di utilizzo della cessione del credito solo in caso di interventi di prevenzione sismica realizzati su edifici condominiali
3. Gli incentivi fiscali per l'acquisto di unità immobiliari «antisismiche», in zona sismica 1, facenti parte di edifici preventivamente demoliti e ricostruiti (anche con variazione volumetrica ) da imprese di costruzioni, sono riconosciuti solo per l'acquisto di abitazioni



1. **Rimodulare il «Sismabonus» (e l' «Ecobonus») in funzione dell'immobile su cui s'interviene, commisurando le premialità, se trattasi di opificio o altro immobile strumentale, non più al singolo immobile come «unitariamente accatastato» ma ad una predeterminata superficie (es. ogni 150 mq di superficie utile catastale), ammettendone anche la possibilità di cumulo in caso di interventi contestuali**
2. **Riconoscere la possibilità di utilizzo della cessione del credito anche ad edifici diversi da quelli condominiali, ivi compresi quelli a destinazione produttiva**
3. **Estendere i benefici anche per l'acquisto di unità immobiliari a destinazione produttiva, sempre facenti parte di edifici preventivamente demoliti e ricostruiti, siti anche nelle zone sismiche 2 e 3**

## LE PERPLESSITÀ

### L'EVOLUZIONE DEL MERCATO: GLI IMMOBILI PRODUTTIVI E I BONUS FISCALI PER INTERVENTI DI PREVENZIONE SISMICA



Anche per il «Sismabonus» vengano esclusi dal beneficio i fabbricati posseduti da imprese destinati alla vendita e destinati alla locazione (per l'«Ecobonus» cfr. R.M. 303/E/2008 e R.M. 340/E/2008)



Tale orientamento contrasta con il dettato normativo, che non limita in alcun modo l'agevolazione alla destinazione dell'immobile oggetto dei lavori "energetici"

- ❖ CTR Lombardia, Sent. n.2692 del 15 giugno 2015
- ❖ CTP Treviso, Sent. 45/2013 del 27 maggio 2013
- ❖ CTP Lecco, Sent. 54/1/2013 del 26 marzo 2013
- ❖ CTP Sondrio, Sent. 13/2/13 del 9 aprile 2013
- ❖ CTP Varese, Sent. 94/1/13 del 21 giugno 2013

## I NODI URGENTI: LE AZIONI IN CORSO

# L'EVOLUZIONE DEL MERCATO: LA CASA ENERGETICA ED ANTISISMICA

**ANCE** ASSOCIAZIONE  
COSTRUTTORI  
**Proposte urgenti**

1. Proroga della detrazione IRPEF del 50% dell'IVA dovuta per l'acquisto di abitazioni nuove, o incisivamente ristrutturate, in classe energetica A o B
2. Agevolazioni per le operazioni di permuta tra case vecchie ed abitazioni con caratteristiche energetiche e strutturali rinnovate

OBIETTIVO: eliminare la disparità di trattamento fiscale tra chi compra l'usato dal privato (con registro al 2% o 9% sul valore di acquisto) e chi acquista il nuovo o riqualificato dall'impresa (con IVA al 4% o 10% sull'intero corrispettivo)

**CONFIRMED**

OBIETTIVO: abbattere il costo fiscale dell'acquisto dell'usato da rigenerare ed innescare un circolo virtuoso di scambi immobiliari diretti a prodotti sempre più innovativi e performanti

## LE ALTRE AZIONI

# LA RIGENERAZIONE URBANA



### - Incentivi fiscali per la «sostituzione edilizia»:

estendere il «sisma bonus» (detrazione 75%-85%) per l'acquisto di case antisismiche oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione, con eventuali aumenti volumetrici, funzionali al miglioramento della sicurezza sismica dell'edificio

Art. 46 - quater

D.L. 50/2017 (cd. «Manovrina») conv. con modif. in Legge 96/2017

**CONFIRMED**

### - Incentivi per i processi complessi di riqualificazione urbana:

detassare l'acquisto di immobili (aree e fabbricati) da parte delle imprese di costruzione che li riqualificano in chiave energetica



# PREVENZIONE SISMICA



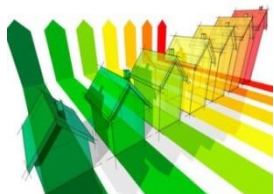
## «SISMABONUS CONDOMINI»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU PARTI COMUNI DI  
EDIFICI ESISTENTI

### ❖ «Nuovo» art. 16, co.1-quinquies, D.L. 63/2013 (conv. nella Legge 90/2013)

Per le spese sostenute dal 01.01.2017 al 31.12.2021, per interventi antisismici eseguiti su parti comuni di edifici condominiali, ubicati in zone sismiche 1, 2 e 3, spetta una detrazione, da ripartire in 5 anni, pari al:

- ✓ 75% delle spese sostenute, sino ad un massimo di 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio, per interventi che riducono il rischio sismico di 1 classe
- ✓ 85% delle spese sostenute, sino ad un massimo di 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio, per interventi che riducono il rischio sismico di 2 classi



### Classificazione rischio sismico dell'edificio

Decreto MIT 28 febbraio 2017 definisce le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni e le modalità di attestazione dell'efficacia degli interventi realizzati

## PREVENZIONE SISMICA



### «SISMABONUS CONDOMINI»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU PARTI COMUNI DI  
EDIFICI ESISTENTI

Soggetti  
ammessi

*Gli stessi del «sismabonus ordinario»: soggetti IRPEF e  
soggetti IRES, che sostengono le spese e detengono  
l'immobile in base ad un titolo idoneo*

Fabbricati  
agevolati

*Parti comuni di edifici condominiali adibiti ad abitazioni e/o  
ad attività produttive*

# PREVENZIONE SISMICA



## «SISMABONUS CONDOMINI»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU PARTI COMUNI DI EDIFICI ESISTENTI

Interventi

### Gli stessi del «sismabonus ordinario»:

- *opere per la messa in sicurezza statica in particolare sulle parti strutturali degli edifici*
- *redazione della documentazione obbligatoria, atta a comprovare la sicurezza statica*
- *interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione obbligatoria*
- **spese sostenute per la classificazione e verifica sismica degli immobili (solo se propedeutiche ai lavori agevolati)**

Limite di  
spesa  
agevolato

96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio

# PREVENZIONE SISMICA



«SISMABONUS CONDOMINI» + «ACQUISTO CASE ANTISISMICHE IN ZONA 1»

*Tutti i condomini, in qualità di soggetti beneficiari, e non solo gli «incapienti»*



## CESSIONE DEL CREDITO:

Dal 1° gennaio 2017, i **soggetti beneficiari** possono optare, in luogo della detrazione, per la **cessione del corrispondente credito alle imprese esecutrici** degli interventi o ad altri **«soggetti privati»**, con **esclusione espressa delle banche** e degli **intermediari finanziari**



*Cessione del credito ancora a carico delle imprese fornitrici ed esclusione delle banche e degli intermediari finanziari*

*Possono essere persone fisiche (es. cessione tra padre/figlio), imprese diverse da quelle che hanno eseguito gli interventi o ulteriori soggetti (es. Fondi assicurativi)*

## PREVENZIONE SISMICA



### «SISMABONUS CONDOMINI»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU PARTI COMUNI DI EDIFICI  
ESISTENTI

### PUNTI CARDINE DEL PROVVEDIMENTO ADE:

- ✓ Distinzione tra diritto di cessione e diritto di utilizzo del credito
- ✓ Diritto di cessione del credito anche per i “capienti”
- ✓ Diritto di ricedibilità del credito acquistato

# PREVENZIONE SISMICA



## «SISMABONUS CONDOMINI»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU PARTI COMUNI DI EDIFICI  
ESISTENTI



## Modalità di cessione del credito

Provvedimento AdE n.108572 dell'8 giugno 2017



cede :

- **subito**, l'intera detrazione, per la quota a lui imputabile, calcolata sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori
- **in ciascun periodo d'imposta**, la quota a lui imputabile sulla base delle spese sostenute nel medesimo periodo d'imposta dal condominio, anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori

***Alla delibera condominiale (o entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento), deve comunicare i dati dell'avvenuta cessione del credito, con accettazione del cessionario ed indicazione dei dati identificativi e del codice fiscale propri e del cessionario***



# PREVENZIONE SISMICA



**«SISMABONUS CONDOMINI»  
DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU PARTI COMUNI DI EDIFICI  
ESISTENTI**



## Modalità di cessione del credito Provvedimento AdE n.108572 dell'8 giugno 2017



**AMMINISTRATORE  
DEL CONDOMINIO**

1. comunica all'AdE **entro il 28 febbraio** di ciascun anno (art.2, decreto MEF 1° dicembre 2016 e Provv. AdE 27 gennaio 2017):

- dati identificativi e codice fiscale cessionario
- accettazione del cessionario del credito
- ammontare del credito ceduto, spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell'anno precedente e alle quali il condòmino cedente ha contribuito per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta

2. consegna al condòmino la certificazione delle spese a lui imputabili sostenute nell'anno precedente dal condominio, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la suddetta comunicazione



**Il mancato invio della comunicazione rende inefficace la cessione del credito**

# PREVENZIONE SISMICA



**«SISMABONUS CONDOMINI»**  
DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU PARTI COMUNI DI EDIFICI ESISTENTI



## Modalità di cessione del credito Provvedimento AdE n.108572 dell'8 giugno 2017



rende visibile le informazioni sull'accettazione del credito d'imposta da parte del cessionario



rende visibile il credito d'imposta attribuitogli e utilizzabile solo a seguito della relativa accettazione



**SOGGETTO  
CESSIONARIO**



**CREDITO DISPONIBILE:**

Il credito diventa disponibile dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa (semprechè il condòmino abbia sostenuto le spese per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta )



# PREVENZIONE SISMICA



## «SISMABONUS CONDOMINI»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU PARTI COMUNI DI EDIFICI ESISTENTI



**SOGGETTO  
CESSIONARIO**

## Modalità di cessione del credito

Provvedimento AdE n.108572 dell'8 giugno 2017

### UTILIZZO DEL CREDITO IN COMPENSAZIONE

- **il credito è ripartito in 5 quote annuali di pari importo, utilizzabili in compensazione tramite F24 telematico (oltre i limiti di compensazione annuale di € 700.000, art.34, legge 388/2000)**

### SUCCESSIVA CESSIONE DEL CREDITO

- **Il cessionario che ricede il credito deve darne comunicazione all'AdE, utilizzando le funzionalità telematiche rese disponibili dalla stessa Agenzia, che provvede ad attribuire il credito al nuovo cessionario**

# PREVENZIONE SISMICA



## «SISMABONUS CONDOMINI»

DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU PARTI COMUNI DI EDIFICI  
ESISTENTI

## UTILIZZO DEL CREDITO IN COMPENSAZIONE

(ART.17, D.LGS. 241/1997)

*I contribuenti eseguono versamenti unitari delle imposte, dei contributi INPS e delle altre somme a favore dello Stato, Regioni e Enti previdenziali, con eventuale compensazione dei crediti, dello stesso periodo, nei confronti dei medesimi soggetti, risultanti dalle dichiarazioni e dalle denunce periodiche*

*Il versamento unitario e la compensazione riguardano , tra le varie, i crediti e i debiti relativi:*

- a) alle imposte sui redditi, alle relative addizionali e alle ritenute alla fonte, riscosse mediante versamento diretto*
- b) all'IVA*
- c) alle imposte sostitutive delle imposte sui redditi e dell'IVA*
- d) all'IRAP e alle addizionali regionali dell'IRPEF (art. 3, co. 143, lett. a, Legge 662/1996)*
- e) ai contributi previdenziali dovuti da titolari di posizione assicurativa in una delle gestioni amministrate da enti previdenziali, comprese le quote associative*
- f) ai contributi previdenziali ed assistenziali dovuti dai datori di lavoro e committenti di prestazioni di collaborazione coordinata e continuativa*
- g) ai premi per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali*
- h) agli interessi previsti in caso di pagamento rateale delle somme dovute a titolo di saldo e di acconto delle imposte e dei contributi dovuti dai soggetti titolari di posizione assicurativa in una delle gestioni amministrate dall'INPS (art. 20, D.Lgs. 241/1997)*

# PREVENZIONE SISMICA



**«SISMABONUS CONDOMINI»**  
DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI SU PARTI COMUNI DI EDIFICI ESISTENTI



**Modalità di cessione del credito**  
**Provvedimento AdE n.108572 dell'8 giugno 2017**



**CONDOMINO**

*(in caso di accertata mancata integrazione, anche parziale, dei requisiti oggettivi che danno diritto alla detrazione d'imposta)*



**CONTROLLI  
DELL'AMMINISTRAZIONE  
FINZIARIA**



**SOGGETTO  
CESSIONARIO**

*(in caso di accertata indebita fruizione, anche parziale, del credito da parte del cessionario)*